



Stadt Herzogenaurach

Bebauungsplan Nr. 17 Hauptendorf

VEREINFACHTE ÄNDERUNG Nr. 2

GEMÄSS § 13 a BAUGB

für das Grundstück Flur-Nr. : 381 / 9, Hauptendorfer Straße

Gemarkung Burgstall

Begründung

zum Plan vom 04.10.2010

Stand: 04.10.2010

1. Anlass der Planung

Das Grundstück mit der Flur-Nr. 381 / 9, Gemarkung Burgstall, ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 als "private Grünfläche" festgesetzt.

Die Eigentümerin des Grundstücks möchte dieses mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebauen.

Sie beantragt deshalb die Änderung der Art der baulichen Nutzung von "private Grünfläche" in "Wohnbaufläche" gemäß BauNVO.

Die Änderung des Bebauungsplans soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

2. Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Hauptendorf im oberen Bereich der Hauptendorfer Straße.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 891 m².

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden durch die Fl. Nr. 381 / 4 und Fl. Nr. 381 / 13,

im Osten durch die Fl. Nr. 381 / 1,

im Süden durch die Fl. Nr. 381 / 8,

im Westen durch die Hauptendorfer Straße.

3. Bestehendes Planungsrecht

Für das Planungsgebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 "Hauptendorf", er weist das Grundstück Fl. Nr. 381/9, Gemarkung Burgstall, als "private Grünfläche" aus. An der südlichen Grundstücksgrenze ist ein ca. 2,5 m breiter Fuß- und Radweg festgesetzt. Das Planungsziel zur Errichtung dieses Fuß- und Radweges wird auf Grund des fehlenden östlichen Anknüpfungserfordernisses nicht mehr weiter verfolgt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach ist das Planungsgebiet bereits als Fläche für Wohnbebauung "Wohnbaufläche" dargestellt.

4. Erläuterung der Planung

Die Planung sieht vor, dass auf dem Grundstück ein Einfamilien-Wohnhaus gebaut wird, mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoss (I + D).

Das Dach ist als Satteldach zulässig.

Die Stellplätze werden von der Hauptendorfer Straße aus angefahren.

Durch die Neuordnung des Baurechts ist eine Bebauung gesichert, die dem Einzelhauscharakter der Umgebung entspricht.

Die Planung kann daher aus städtebaulicher Sicht befürwortet werden; auch im Sinne der Schaffung von Wohnraum bei sparsamem Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung bereits ausgewiesener Bauflächen.

5. Erschließung

Die bestehende Erschließung des Planungsbereichs ist auch für die geplante neue Nutzung geeignet und ausreichend.

6. Grünplanung

Die grünordnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung sind mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt ERH abgestimmt.

Das Gebiet liegt nicht im Bereich einer Biotop- oder Artenschutzkartierung.

Einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB wurde von der Unteren Naturschutzbehörde zugestimmt.

Ebenso wurde zugestimmt, dass auf die Erstellung eines Umweltberichts und auf die Anwendung der Eingriffsregelung verzichtet werden kann, wenn folgende grünordnerischen Maßnahmen zur Ausführung kommen :

In Anlehnung an die Eingriffsregelung wird der Bestand (Streuobstwiese < 30 Jahre) in die Kategorie II oberer Wert eingestuft. Der rückwärtige Bereich wird auf einer Fläche von ca. 383 m² durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan als Bestand gesichert. Die restliche Fläche wird als Eingriffsfläche gewertet.

Da im Bereich der Eingriffsfläche kaum Vermeidungsmaßnahmen möglich sind, wird der Ausgleichsfaktor mit 1,0 angesetzt.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für eine Fläche von ca. 508 m² werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf einem Grundstück aus dem Vorratspool der Stadt Herzogenaurach umgesetzt.

7. Änderung § 13a BauGB

Die Bebauungsplanänderung führt gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan zu einer baulichen Nachverdichtungsmöglichkeit innerhalb des bisher als private Grünfläche festgesetzten Bereiches.

Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes erkennbar.

Die Auswirkungen im Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege können bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

(Rücksprache mit dem Umweltamt und der Unteren Naturschutzbehörde ist erfolgt).

Die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorgegebene zulässige Obergrenze von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird weit unterschritten. Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13 a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt. Es wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet und im näheren Umkreis des Plangebietes befindet sich kein FFH-Gebiet, somit sind auch keine Beeinträchtigungen eines FFH-Gebietes erkennbar.

Die Bebauungsplanänderung kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die Durchführung einer Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, sowie auf eine zusammenfassende Erklärung kann daher verzichtet werden.

Stadt Herzogenaurach, den 04.10.2010